

Remissyttrande: Kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner

Allmän bedömning

Norrbottens Kommuner är positiva till samtliga initiativ som tas för att stimulera ett ökat bostadsbyggande, då detta idag är en avgörande fråga för att främja en hållbar tillväxt i Norrbotten. Vi ställer oss därför bakom förslaget om statliga kreditgarantier för lån till bostadsbyggande i etablerings- och omställningskommuner. Åtgärden är ett nödvändigt steg och kan bidra till att minska de finansiella riskerna i bostadsinvesteringar på växande marknader.

Det är särskilt positivt att kreditgarantierna omfattar samtliga hustyper, inklusive enskilda småhus, samt att de kan kombineras med Norrlandsfondens nyligen införda möjlighet att erbjuda topplån för bostadsbyggande i norra Sverige.

Vi vill dock poängtera att förslaget i sin nuvarande form är långt ifrån tillräcklig som stimulansmetod för att möta de omfattande behov som finns i kommuner som präglas av stor industriell expansion. Vi ser även risker med attraktivitet i förslagets nuvarande utformning och att åtgärden fördröjs samtidigt som behoven finns här och nu.

Norrbottens Kommuner ser ett problem i utredningens analys kring bostadsbyggandet. Att det kraftigt ökade bostadsbyggandet i exempelvis Boden inte gäller permanent bostadsbyggande utan främst entreprenörsboende bör synliggöras och för utredningens kvalitet och legitimitet hänsyntas.

Utöver detta vill Norrbottens Kommuner betona vikten av att staten utformar mekanismer som lättar det kommunala risktagandet vid större företagsetableringar och expansioner. I nuvarande läge står kommunerna alltför stor risk och har för små resurser för att kunna

möta upp möjligheterna till tillväxt, då kommunerna står för en alltför stor del av infrastrukturen runt såväl industrier som boendemiljöer.

En stor etablering eller expansion är till nytta för hela landet.¹ Därför behöver staten ta ett större ansvar och finna mekanismer som säkerställer att de kringliggande investeringar som krävs för att omhänderta detta och samtidigt säkerställa att det kring denna etablering eller expansion är möjligt att bygga goda samhällen.

Till sist bör även möjligheten att införa subventionerade statliga kreditgarantier även för övriga kommuner med svag bostadsmarknad utredas omgående.

Synpunkter och förslag

Koppling till FA-regioner

Att förslaget är knutet till FA-regioner är problematiskt. Indelningen uppdateras endast vart tionde år och utgår från nuvarande pendlingsmönster och arbetsmarknadsstruktur. Detta riskerar att exkludera kommuner med stora bostadsbehov men som inte passar in i den formella definitionen.

Tillväxtanalys lyfter i sitt remissvar att en FA-region kan bedömas ha en bostadsmarknad i balans utifrån hög nyproduktion i en ort, trots att denna ligger långt från den plats där etableringen sker.

Förslag:

Norrbottens Kommuner efterfrågar därför att förslaget även bör inkludera möjligheten till individuella prövningar i enskilda fall, som är mer flexibel och som mer kopplar till lokala arbetsmarknadsregioner. Vi föreslår att Länsstyrelserna får en beslutande roll och att prövningarna

¹ "Norrbotten: Industriomställningen och dess samhällsekonomiska effekter", Rapport av McKinsey & Company för Region Norrbotten,
<https://utvecklanorrbotten.se/media/gy5gswwho/gron-industrialisering-nb-webb.pdf>

sker i tätt samarbete med kommunerna.

Inför ej ett takbelopp på 40 000 kronor

Utredningen föreslår att nivån på garantin ska motsvara högst 90 procent av produktionskostnaden upp till högst 40 000 kronor per kvadratmeter uppvärmd boarea. Verkligheten i Norrbottens identifierade expansions- och etableringskommuner är att nyproduktionskostnaden ligger markant över detta. Orsaken till detta är att resurserna i expanderande kommuner går till industrin vilket leder till en brist på kompetens, vilket i sin tur driver upp byggkostnaderna. Detta gäller inte minst kommuner med stora geografiska avstånd. Åtgärden i sin nuvarande utformning riskerar därför helt eller delvis att tappa sin attraktivitet och därmed sin tilltänkta nytta för att stimulera ett ökat bostadsbyggande.

Förslag

Att garantin ska motsvara högst 90 procent av produktionskostnaden per kvadratmeter uppvärmd boarea, men att inget tak sätts på kvadratmeterpriset. Om inte detta blir fallet föreslår vi åtminstone att det satta taket högre samt att beloppet indexeras årligen enligt byggkostnadsindex (BKI).

Tidsaspekten

Vi förstår att införandet av åtgärden kräver undantag från statsstödsreglerna och därmed godkännande från EU-kommissionen, men det är bekymmersamt att det enligt utredaren tidigast kan träda i kraft en bra bit in på 2026. Behovet av nya bostäder är akut och fördröjningen riskerar att viktiga etableringar och omställningsprojekt hämmas. Stimulerande av bostadsbyggande är för närvarande en stor och högst aktuell fråga i en majoritet av EU:s medlemsländer och bör vara en hävstång för Sverige i dessa diskussioner.

Förslag

Att införandet av åtgärden genomförs så snart det är möjligt och att en tyngdpunkt i diskussionerna med EU:s direktorat läggs på att detta är

en, av flera, nödvändiga åtgärder för att kunna möta upp vår gemensamma utmaning.

Bedömning av produktionskostnad i relation till marknadsvärde

Hur denna bedömning ska göras är oklart. Vi vill betona att marknadspriserna varierar kraftigt även inom en och samma kommun, vilket innebär att en rättvis och träffsäker bedömning kräver lokal kännedom och flexibilitet i tillämpningen.

Förslag

Att bedömningen av produktionskostnader och marknadsvärde sker med tydlig lokal förankring och flexibilitet. Återigen vill vi betona att utredningens fokusering på FA-regioner är ett trubbigt verktyg som i för hög utsträckning utgår från historiska data och att Länsstyrelserna bör ha större inflytande i de lokala bedömningarna och att bedömningen sker i nära samverkan med berörd kommun.

Återinförande av hyresförlustgarantin

Vi anser att kreditgarantierna bör kompletteras med en hyresförlustgaranti. En sådan garanti innebär att staten täcker hyresbortfall under en viss period, vilket minskar den ekonomiska risken vid nyproduktion i områden där efterfrågan initialt är osäker. Detta är särskilt viktigt för att våga bygga i glesbygd och omställningsorter.

Förslag

Att hyresförlustgarantin återinförs i någon form för att stärka tryggheten i investeringar, samt att Regeringen verkar för fler kraftfulla och snabba åtgärder för att främja bostadsbyggandet så att expansionen inom industrin kan mötas av ett gott samhällsbyggande.

Införandet bör synliggöras

Tidigare erfarenheter av införandet av kreditgarantier har varit att synliggöra och legitimera detta hos kredittagare och företag inom byggsektorn, vilket bland annat Tillväxtanalys beskriver väl i sitt remissyttrande.

Förslag

Norrbottens Kommuner tillstyrker Tillväxtanalys förslag på åtgärd: Att Boverket ges i uppgift att årligen följa upp och analysera användandet av kreditgarantierna och att en sådan uppföljning omfattar en analys om villkoren för kreditgarantierna är väl avvägda utifrån syftet med garantierna.

Administration och handläggning

Ansökningsförfarandet måste vara enkelt och handläggningen snabb. Om processen blir för byråkratisk riskerar erbjudandet att förlora sin attraktionskraft och inte användas i den utsträckning som behövs.

Förslag

Att man vid implementeringen säkerställer ett enkelt ansökningsförfarande och snabba handläggningstider. Detta är inte minst viktigt för hanteringen av småhusbebyggelse.

Statlig garanti även för andra kommuner med svag bostadsmarknad

Statens Kommuner och Regioner (SKR) föreslår i sitt remissyttrande att en subventionerad statlig kreditgaranti även för lån till bostäder som kan tillkomma genom ny- eller ombyggnad i kommuner med en svag bostadsmarknad utformas. Norrbottens Kommuner delar helt analysen och dessa slutsatser.

Förslag

Att omgående utreda möjligheten att införa subventionerade statliga kreditgarantier även för övriga kommuner med svag bostadsmarknad.

Avslutningsvis

Norrbottens Kommuner står gärna till förfogande för fortsatt dialog och samverkan i det fortsatta arbetet med att utforma ett effektivt garantisystem eller andra åtgärder som kan bidra till en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning i hela Norrbotten.

För Norrbottens Kommuner

Birgitta Larsson, vice ordförande